

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. PAOLO GILOTTA**

\*\*\*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 51/2023 R.G.E.**

promosso da:

**XXXX**

(Avv.to R. Marinetti)

contro:

**XXXX**

con intervento di

**XXXX**

(Avv. V.Saronni)

e di

**XXXX**

\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 18/09/2023 e comunicazione di cancelleria inviata in data 19/09/2023, nominava lo scrivente ing. Paolo Melandri con studio in Faenza (RA) via Canal Grande 44/22, Esperto per la Valutazione dei Beni Pignorati, il quale provvedeva al giuramento in data 25/09/2023 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari .

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato*

*oppure :*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

***Nel primo caso (certificati di iscrizioni e trascrizioni)*** l'esperto deve precisare in riferimenti a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

***Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva)*** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

***In secondo luogo***, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

***In terzo luogo***, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio dal Comune in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione dei beni ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”*  
*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85,*

- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione.*
- 8) *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore al metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

- 11) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 12) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) *Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) *A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nel quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 15) *Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 4.2.2008 (GU n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a svelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene*

*dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

16) *Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip*

Lo scrivente, dopo avere preso visione dei documenti catastali ed ipocatastali agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo avere effettuato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lugo, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ravenna, redige la presente relazione descrittivo-estimativa e per una migliore leggibilità della stessa la suddivide nei seguenti paragrafi:

- CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- COMPROPRIETARI DEL BENE
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI/DIVISIBILITA' IN LOTTI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA/REGOLARITA' EDILIZIA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

\*\*\*

#### **CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

*Completezza documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale, così come affermato dalla dott.ssa xxxx che l'ha redatta, a ritroso nel tempo di un ventennio con indagine sulla provenienza del bene condotta fino al **12/10/1978**, quindi essendo il*

pignoramento stato trascritto in data 05/05/2023 si è risaliti a più di venti anni dalla data di trascrizione.

*Deposito estratti catastali:* nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati in maniera corretta i dati catastali attuali. Il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale e né l'estratto catastale storico che vengono depositati dal sottoscritto.

*Deposito certificato stato civile esecutato:* il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto ha provveduto ad acquisirlo e si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio, presso il Comune di Cervia in data 08/05/2016. Nelle annotazioni viene indicato che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

All'entrata in possesso del bene per compravendita (01/07/2010), il sig. xxxx non era ancora coniugato.

\*\*\*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Ravenna il 28/03/2023 artt. 8798/6418, è stata pignorata quota per intera proprietà, a favore di **xxxx** (c.f. 00060550050), dei seguenti immobili distinti al NCEU del Catasto Fabbricati del Comune di Lugo:

Foglio 107

Part. 578, sub. 1, piano T-1-2, via Risorgimento 8, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 13, rendita € 1.846,33;

Part. 578, sub. 2, piano S1, via Acquacalda 10, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 43, rendita € 186,54;

\*\*\*

#### **COMPROPRIETARI DEL BENE**

Gli aventi titolarità sui beni immobili oggetto di procedura sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva e vengono in questa sede richiamati:

**xxxx** in ragione di quota 1/1 (piena proprietà)

Non vi sono ulteriori comproprietari.

\*\*\*

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI/DIVISIBILITA' IN LOTTI**

**Piena proprietà** di unità immobiliare, ad uso residenziale, dislocata su n. 3 piani fuori terra (PT-P1-P2) con accesso da via Risorgimento, con porzione di area cortiliva ad uso esclusivo; tutto ubicato all'interno di edificio a schiera in zona centro storico di Lugo.

La residenza è composta dai seguenti ambienti:

PT: ampio ingresso, cucina, soggiorno e studio con corte esclusiva che è direttamente collegata con un locale cantina e ripostiglio che non hanno accesso dall'interno abitazione.

P1: ampio disimpegno, n. 3 camere e n. 2 bagni prospicienti piccolo disimpegno.

P2: ampio disimpegno, n. 3 camere e soffitta/sottotetto.

**Piena proprietà** di unità immobiliare ad uso rimessa/posti auto coperti posta al piano S1 con accesso da via Acquacalda.

Il tutto sito in comune di Lugo (RA) con accesso da via Risorgimento n.8 per l'abitazione e da via Acquacalda n. 10 per la rimessa / posti auto coperti, per una superficie commerciale di circa mq 485,34.

**Divisibilità in lotti:** si ritiene che pur essendo il compendio formato da n. 2 unità immobiliari (abitazione e posti auto coperti) le stesse non vadano divise ai fini della formazione di più lotti, in quanto la presenza dei posti auto coperti rende più appetibile l'acquisto dell'abitazione, considerato in particolar modo che la stessa è situata in centro storico dove avere una rimessa è un valore aggiunto per l'unità; quindi il tutto va considerato come **LOTTO UNICO**.

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI  
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E  
QUANTO PIGNORATO**

Il compendio oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Lugo (RA)

Foglio 107

1) Part. 578, sub. 1, piano T-1-2, via Risorgimento 8, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 13, rendita € 1.846,33;

2) Part. 578, sub. 2, piano S1, via Acquacalda 10, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 43, rendita € 186,54;

**Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento e le planimetrie sono praticamente conformi a quanto rilevato in sito.**

**L'immobile è quindi correttamente censito al N.C.E.U.**

Si segnala che è stata rilevata una lieve difformità della quota delle altezze riferite all'ingresso e allo studio del PT; tale difformità **non va comunque ad inficiare sulla consistenza e rendita dell'unità immobiliare 1)**, che pertanto rimane la stessa già precedentemente segnalata.



Si rileva anche che sono presenti in planimetria del piano S1 dei tramezzi divisorii con il corsello comune delle rimessa condominiale che al momento non sono più in loco; anche questa difformità **non va comunque ad inficiare sulla consistenza e rendita dell'unità immobiliare 2)**, che pertanto rimane la stessa già precedentemente segnalata.

\*\*\*

### **CONFINI**

Il lotto oggetto di esecuzione confina lateralmente con unità immobiliari di diversi intestati, sul fronte con la pubblica strada (via Risorgimento) e sul retro con la corte a suo uso esclusivo.

\*\*\*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

**Parti comuni**: per l'unità immobiliare sub. 1 (abitazione) non vi sono parti in comune con altre unità, mentre per l'unità immobiliare sub. 2 (rimessa/posti auto coperti) si ha in comune, con altre unità, il sub. 3 della particella 577 (rampa di decelerazione e disimpegni), in quanto i posti auto coperti hanno accesso da via Acquacalda.

**Servitu'**: dall'atto di compravendita si estrae che *“l'immobile si trasferisce in proprietà dell'acquirente nell'attuale stato di fatto e di diritto, con relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, unitamente alla proporzionale quota di proprietà delle parti comuni, a norma di legge e dei titoli condominiali vigenti”*.

Non si segnalano comunque servitù vigenti né attive e né passive.

\*\*\*

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Gli immobili sono pervenuti, per la piena proprietà, al sig. xxxx per atto di compravendita del 01/07/2010 rep. n. 60779/9434 notaio dott. xxxx sede di Milano, trascritto il 26/07/2010 ai nn. 14599/8653, da potere xxxx c.f. PTTGRG41A02E730T

\*\*\*

### **STATO CIVILE ESECUTATO/I**

L'esecutato ha contratto matrimonio, presso il comune di Cervia, in data 08/05/2016 con dichiarazione resa dagli sposi di optare per il regime di separazione dei beni.

**Alla data del matrimonio l'esecutato era già nella piena titolarità degli immobili oggetto di esecuzione.**

\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedi relazione notarile depositata in atti e redatta da Notaio dott.ssa xxxx con studio in Corleone (PA).

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data 19/02/2024 ma non sono emerse, a carico dell'esecutato e dei beni, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale come di legge. La vendita non è soggetta ad IVA in quanto il debitore è un soggetto privato.

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA**

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Lugo (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi agli immobili e al fabbricato di cui è parte l'oggetto di esecuzione:

- Autorizzazione Edilizia rilasciata a xxxx prot. n. 4407 P.E. n. 263/1982 del 22/04/1982 per *“manutenzione ordinaria e straordinaria in fabbricato residenziale”*
- Autorizzazione Edilizia rilasciata a xxxx prot. n. 5231 del 05/06/1985 P.E. n. 290/85 del 29/04/1985 per *“rifacimento solaio al piano 1, soffitto e copertura in fabbricato residenziale”*
- Autorizzazione Edilizia rilasciata a xxxx prot. n. 9994 del 04/09/1985 P.E. n. 617/85 del 03/09/1985 per *“tinteggiatura di fabbricato”*
- Autorizzazione Edilizia rilasciata a xxxx prot. n. 18646 del 10/07/1997 P.E. n. 542/97 del 10/06/1997 per *“ricostruzione di balcone al piano primo”*
- Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato a xxxx prot. n. 26741 del 11/10/1997 P.E. n. 558/97 del 12/06/1997 per *“realizzazione di due posti auto nell'interrato sotto il cortile del fabbricato a destinazione residenziale”*
- Autorizzazione Edilizia rilasciata a xxxx prot. n. 17837 P.E. n. 680/98 del 06/07/1998 per *“rinnovo autorizzazione 542/1997”*
- Autorizzazione Edilizia rilasciata a xxxx prot. n. 18185 P.E. n. 658/99 del 14/07/1999 per *“rinnovo autorizzazione 542/1997”*
- Autorizzazione Edilizia rilasciata a xxxx prot. n. 19186 P.E. n. 657/00 del 07/07/2000 per *“rinnovo autorizzazione ricostruzione balcone”*

- Autorizzazione Edilizia rilasciata a xxxx prot. n. 18600 P.E. n. 654/01 del 07/07/2001 per “*rinnovo autorizzazione 542/1997*”
- Autorizzazione Edilizia rilasciata a xxxx prot. n. 17837 P.E. n. 680/98 del 06/07/1998 per “*rinnovo autorizzazione 542/1997*”
- Valutazione preventiva rilasciata a xxxx prot. n. 49136 P.E. n. 15/18 del 04/09/2018 per “*trasformazione di edificio residenziale a struttura comunità alloggio in edificio in centro storico con categoria di tutela B*”

Non risulta agli atti nessuna richiesta o formalizzazione di abitabilità così come non sono reperibili certificazione di conformità relative agli impianti presenti.

Nonostante i numerosi rinnovi dell’autorizzazione associata alla P.E. 542/97, il balcone in progetto non è mai stato realizzato.

L’edificio sede dell’abitazione è di vecchia costruzione, sulla facciata compare una targa da cui si evince che fosse già presente nel 1884, comunque è certamente ante 1967. L’elaborato grafico, con quote, associato all’autorizzazione P.E. n. 290/1985 è rappresentante lo stato legittimo, pur non essendo qui raffigurati gli ambienti dei bagni al piano primo, la cantina al piano terra e il sottotetto al piano secondo.

Le misure di questi ultimi ambienti sono state eseguite sul posto dal sottoscritto, in quanto non tracciabili da altra documentazione.

Per la rimessa si deve fare riferimento all’elaborato associato alla P.E. n. 558/97 pur se anche questo privo di quote rilevate dal sottoscritto.

La residenza è normata dal RUE 2019 pubblicato sul BUR n. 120 in data 17/04/2019 ed è urbanisticamente definita da quanto emerge agli art. 4.1.5 – 4.1.2 c. 9 – 4.1.2 c. 3 del RUE, appartiene al centro storico e alla categoria di edifici D1 (*unità che pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, sono comunque compatibili e congruenti con l’impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico*) e B (*unità edilizie di interesse storico che hanno complessivamente e prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari*).

Possono attualmente essere previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

Non si prevede al momento la possibilità di cambio di destinazione d’uso.

\*\*\*

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al sopralluogo effettuato, sia insieme al custode in data 07/12/2023 che singolarmente in giorno 23/01/2024 e dotato di elaborati grafici estratti dagli archivi del comune di Lugo, era presente il sig. xxxx, che è in possesso delle chiavi degli immobili, che ci ha permesso di accedere al compendio.

L'immobile risulta attualmente libero da persone e con alcuni generi di mobilio dislocati, in maniera casuale, negli spazi del piano terra.

Al sopralluogo uno dei posti auto, che sono a libero accesso in quanto senza alcun tipo di chiusura a delimitarli, era impegnato da un'autovettura presumibilmente senza titolo all'occupazione (si veda relazione fotografica).

Si deve ritenere quindi che il compendio oggetto di stima sia da considerarsi **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

\*\*\*

#### **ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

L'unità abitativa non è parte di condominio costituito, pertanto non sono presenti a carico dell'esecutato oneri di questo tipo.

L'unità ad uso rimessa sfrutta la rampa e i corselli di un'unità condominiale ma, non è stato possibile conoscere l'amministratore, il sottoscritto è sceso a visionare i posti auto ma non ha trovato targhette di riferimento, e quindi chiedere informazioni sui pagamenti delle spese condominiali degli ultimi due anni. Il sig. xxxx che mi ha accompagnato nei sopralluoghi mi ha riferito che l'ultima nota condominiale, di cui è a conoscenza, era di circa € 250,00, comprendeva anche le spese per pulizia sotterraneo dopo alluvione del maggio 2023, ma non sa se sia stata saldata o meno dall'esecutato così come non conosce se vi sono i saldi delle quote precedenti.

\*\*\*

#### **VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Lugo e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto del vigente RUE, ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico fissati dalla Soprintendenza .

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme vigenti di PSC e RUE dell'Unione della Bassa Romagna, oltre che essere in accordo con quanto emergente dalle tavole dei vincoli allegate allo stesso RUE; si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale

possono modificarsi nel tempo per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sul lotto, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà o al momento della richiesta di titolo abilitativi, che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni, a carico dell'esecutato, alla data del **19/02/2024** in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: come già riportato l'esecutato, all'atto della firma della compravendita, non era sposato, il matrimonio è stato conseguito in data successiva e in regime di separazione dei beni e al momento della presente stima è ancora in corso;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PSC e RUE vigenti come già sopra accennato;
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura;
- 5) Censo, livello o uso civico: nessun gravame;
- 6) Espropriazione per pubblica utilità: nessuna procedura in essere.

Si segnala un preliminare di compravendita, per la quota dell'intero in piena proprietà, del compendio pignorato, del 19/10/2022 rep. n. 9873/7598 notaio xxxx sede Milano, trascritto il 02/11/2022 ai nn. 24052/16586 a favore di xxxx e contro xxxx (esecutato); **il preliminare è stato trascritto in data precedente il pignoramento (05/05/2023).**

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il compendio oggetto di stima è costituito da unità immobiliare ad uso abitativo, da cui si accede da via Risorgimento 8 in Lugo, facente parte di una schiera di edifici sul lato della via, e da due posti auto coperti da cui si accede da via Acquacalda n. 10 e con parti in comune con differente particella (577).

Dalla rimessa, portandosi al piano terra, si arriva in via Risorgimento senza bisogno di girare l'isolato che lambisce le due strade; è presente un corridoio esterno e coperto che collega l'edificio contenente i posti auto con la via Risorgimento.

Il compendio è situato nel centro storico della città di Lugo in zona prossima al Pavaglione e vicina a svariate attività commerciali, ristoranti e istituti bancari, oltre che essere servita da opere di urbanizzazione secondaria.

L'abitazione è dislocata su n. 3 piani fuori terra, mentre i posti auto si trovano al piano primo sottostrada con accesso da edificio differente e altra via (parallela alla via Risorgimento).

L'abitazione è inoltre dotata di corte ad uso esclusivo che permette l'accesso ad una cantina e ripostiglio non collegati direttamente con i locali abitativi; la corte che risulta completamente pavimentata in cotto, è chiusa da un piccolo muretto dotato di cancello pedonale in ferro che la separa dalla corte comune del condominio confinante.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

L'unità ad uso abitativo, come detto è dislocata su n. 3 piani fuori terra, ogni piano risulta costituito dai seguenti ambienti:

**Piano Terra**: ampio ingresso, studio (circa mq 31.80), soggiorno (circa mq 32.00) e cucina (circa mq 16.90); dal corridoio di ingresso si accede ad un'ampia scala che costituisce il collegamento con i piani superiori e si accede alla corte esclusiva che permette l'utilizzo di una cantina e ripostiglio che non risultano collegati direttamente all'unità abitativa. Lo studio e il soggiorno sono dotati di caminetto, mentre la cucina risulta essere parzialmente rivestita con piastrelle in ceramica. L'altezza minima rilevata al piano è di m. 2.78 quindi soddisfa pienamente ai requisiti minimi richiesti dal DM 05/07/1975.

**Piano Primo**: ampio disimpegno da cui accedono n. 2 camere di ampia metratura, (rispettivamente di circa mq 33.50 e mq 33.70) ed una camera più piccola (circa mq 16.70); dal disimpegno si accede inoltre ad un corridoio più piccolo che porta a n. 2 bagni di superficie di circa mq 7.40 e mq 5.40 ed entrambi senza ventilazione e illuminazione naturale. Tutte le camere del piano soddisfano abbondantemente i requisiti minimi richiesti dalla norma per una camera da letto (mq 14 la camera matrimoniale e mq 9 la camera singola). L'altezza minima del piano è di m. 3.00 per le camere e di m. 2.92 per i bagni e disimpieghi, quindi soddisfa pienamente ai requisiti minimi richiesti dal DM 05/07/1975. Le due camere di metratura maggiore sono dotate di caminetto.

**Piano secondo**: ampio disimpegno da cui accedono n. 2 camere di ampia metratura, (entrambe di circa mq 33.20) ed una camera più piccola (circa mq 17.45); dallo sbarco della scala si accede ad una soffitta/sottotetto che risulta attualmente allo stato grezzo in quanto mancano le finiture essenziali (intonaco, pavimento, ecc.). Tutte le camere del

piano soddisfano abbondantemente i requisiti minimi richiesti dalla norma per una camera da letto (mq 14 la camera matrimoniale e mq 9 la camera singola). L'altezza minima del piano è di m. 2.80 per le camere e i disimpegni, quindi soddisfa pienamente ai requisiti minimi richiesti dal DM 05/07/1975. La soffitta, dotata di lucernaio, ha altezza media (misurata al grezzo quindi passibile di diminuire a locale rifinito) di m 2.60 con altezza massima misurata in m. 3.20 circa e minima di m. 2.00 circa. Dal disimpegno si può accedere, attraverso una botola servita da scala retrattile, al sottotetto non abitabile.

**Corte esclusiva:** la corte, di uso esclusivo dell'abitazione, ha superficie di circa mq 48.90 ed è sopraelevata rispetto alla corte comune del condominio confinante.

#### **Posti auto coperti**

I posti auto (n. 2) sono situati nel piano primo sottostrada ed usufruiscono della rampa e dei corselli del condominio confinante (stesso foglio e particella 577) con accesso da via Acquacalda; la corte del condominio è collegata a via Risorgimento attraverso un passaggio esterno ma coperto che permette di accorciare sensibilmente il cammino dai posti auto all'abitazione che altrimenti dovrebbe essere condotto aggirando l'isolato che contiene i due edifici.

L'altezza rilevata dei posti auto è di m. 2.42 circa, altezza che non è indicata in planimetria catastale.

#### **Ulteriori informazioni sul lotto**

Il lotto, ed in particolare l'abitazione, è con accesso dalla pubblica via attraverso uno scalino di altezza maggiore di cm 2.5 e soprattutto i diversi piani sono collegati unicamente da una scala, ciò non permette di soddisfare i requisiti di accessibilità ai sensi del DM 236/89; pertanto l'abitazione, allo stato attuale, **non risulta accessibile a persona con ridotta o impedita capacità motoria.**

Risulta altresì chiaro, considerata l'età di costruzione dell'edificio, che l'abitazione **non sia stata strutturalmente pensata per soddisfare criteri di progettazione antisismica.**

#### **Finiture**

La finitura esterna del fabbricato si presenta in carente stato manutentivo con la parete che affaccia su via Risorgimento che risulta aggredita da umidità ascendente e da distacchi e sbollamenti della pellicola pittorica e la pavimentazione della corte oggetto di formazione di muschi e proliferazione vegetativa, mentre risultano **in più che buono stato di conservazione** le finiture all'interno dell'unità abitativa costituente il lotto.

In particolare è stato riscontrato:

- Pareti e soffitti interni debitamente intonacati e tinteggiati eccetto la soffitta;

- Pavimenti e battiscopa PT in ceramica;
- Pavimenti P1 in parquet ligneo con battiscopa non presente dappertutto;
- Pavimenti P2 in parquet ligneo con battiscopa non presente dappertutto e nella camera piccola pavimento in ceramica e rivestimento sempre in ceramica alle pareti e lavatoio;
- Finestre a telaio di legno con doppio vetro con oscuramento a scuroni interni in legno verniciato; scuroni non presenti nella cucina a piano terra e nelle camere e disimpegno al piano secondo;
- Portone di ingresso in legno lavorato e non blindata;
- Porte interne in legno verniciato al PT e P1, mentre al P2 vi sono montati solo i telai ma mancano le porte;
- Davanzali interni in pietra naturale;
- Finestre al PT dotate di inferriata antintrusione;
- Aperture esterne al P2 dotate di parapetto in ferro;
- Bagno di superficie minore completo di sanitari (lavabo, water, piatto doccia e bidet) con rivestimento in ceramica;
- Bagno di superficie maggiore incompleto di sanitari (solo bidet e vasca) e con rivestimento in ceramica;
- Soffitta P2 interamente allo stato grezzo;
- Accesso ai posti auto da cancello con apertura a radio comando;
- Sistema riscaldante a radiatori (non tutti montati attualmente);
- Impianto elettrico sottotraccia di cui non si è reperita conformità;
- Impianto termo-idraulico presente con conformità non reperita;
- Impianto citofonico e campanello: presente ma attualmente non funzionante;
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Impianto antifurto: non presente.

**VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI:** dal sopralluogo, con elaborati estratti dagli archivi del SUE di Lugo, eseguito il giorno 23/01/2024 sono emersi vizi o difformità rispetto allo stato legittimo rappresentato in elaborati.

In particolare si è constatato che:

- 1) al piano terra sono state rilevate quote in difformità ma comunque all'interno delle tolleranze di legge (2%).
- 2) al piano primo e nella camera di minore superficie a fronte di una quota indicata in elaborati di m. 4.80 si è rilevata una quota di m. 4.94, quindi di poco maggiore della



tolleranza del 2% (9.6 cm). Vi è da dire che essendo il fabbricato di costruzione molto datata le pareti possono presentare scostamenti della distanza con la parete a fronte, che portano ad avere distanze diverse in base a dove si localizza la misurazione sulla parete, e oltretutto al tempo dell'elaborato (1985) si conducevano ancora prevalentemente misurazione con cordella e non con laser quindi erano passibili di errore di posizionamento dello strumento da parte dell'operatore. Rimane inteso che risulta praticamente impossibile che la misura rilevata in difformità, eccedente la tolleranza, possa essere stata alterata, per effetto dello spostamento o modifica della parete portante dell'edificio nel periodo dal 1985 ad oggi.

- 3) al piano secondo sono state rilevate quote in difformità ma comunque all'interno delle tolleranze di legge (2%).
- 4) al piano primo sottostrada i posti auto appaiono delimitati, in elaborati estratti dal SUE di Lugo ed in particolare nell'elaborato associato alla P.E. 558/97, da tramezzature che allo stato dei sopralluoghi non sono presenti.

**SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RISCONTRATI:** le difformità riscontrate potranno essere sanate con la presentazione di una CILA in sanatoria in cui, oltre ad essere aggiornate le quote, verrà aggiornata anche la situazione inerente i posti auto. Il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria comprensivo dell'oblazione da versare e dei diritti di segreteria per la presentazione di CILA può essere stimato in **€ 3.500,00**

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune di Ravenna e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Abitazione PT: circa mq 151,38 pari a mq 151,38 di superficie ragguagliata.
- Abitazione P1: circa mq 161,84 pari a mq 161,84 di superficie ragguagliata
- Abitazione P2: circa mq 137,52 pari a mq 137,52 di superficie ragguagliata
- Cantina PT: circa mq 28,03 pari a mq 7.00 di superficie ragguagliata
- Soffitta P2: circa mq 27,44 pari a mq 9,60 di superficie ragguagliata
- Corte fino a mq 25 pari a mq 2.50 di superficie ragguagliata
- Corte da mq 25 a mq 48.90: mq 25.90 pari a mq 0,52 di superficie ragguagliata
- Posti auto coperti: circa mq 42,80 pari a mq 14,98 di superficie ragguagliata

Totale consistenza: **mq 485,34**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie dell'abitazione, il 25% della superficie di cantina, il 35% della superficie della soffitta, il 35% della superficie dei posti auto coperti, il 10% della superficie dei primi mq 25 di corte esclusiva e il 2% dei metri quadri restanti della corte esclusiva. come percentuale di ragguaglio in riferimento alla superficie abitativa.

\*\*\*

### **STIMA DEL BENE**

Come già scritto in precedenza trattasi di **piena proprietà** di unità immobiliari ad uso abitazione e pertinenze facenti parte di edificio, sito in comune di Lugo via Risorgimento n. 8 e con accesso dei posti auto in pertinenza da via Acquacalda n. 10.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023, comune di Lugo per fascia "B2/Centrale!Centro storico" riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq  
1.350,00/1.600,00

Nel caso in esame, considerata la vetustà dell'immobile, il non buono stato conservativo esterno del fabbricato, il più che buono stato conservativo e la qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare oggetto di stima, la doverosa realizzazione di alcune lavorazioni (montaggio porte e radiatori attualmente non presenti), l'eventuale realizzazione di finiture nella soffitta che attualmente è allo stato grezzo, l'assenza di certificazioni di conformità degli impianti, la posizione dell'edificio, la richiesta di abitabilità in quanto tuttora mancante, i valori di mercato della zona e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore unitario di **€ 1.450,00** (millequattrocentocinquanta/00).

### **DEPREZZAMENTI**

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 del c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

**DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA:** come già scritto per la regolarizzazione e/o messa in pristino delle difformità rilevate occorre considerare un deprezzamento stimato in **€ 3.500,00**.

DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI: nessun deprezzamento.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: come spiegato in sezione a parte della perizia, non è stato possibile quantificare le spese condominiali insolute in quanto non è stato reso noto al sottoscritto chi gestisce l'amministrazione del condominio con parti in comune ai posti auto coperti. Il sottoscritto non ha mai incontrato l'esecutato e i sopralluoghi sono stati possibili per la presenza del sig. Sardelli Gianluca che aveva a disposizione le chiavi dello stabile. Lo stesso sig. Sardelli mi riferiva che era a conoscenza che l'ultima rata condominiale era di € 250,00 circa, ma non sapeva se è stata o meno saldata così come non era a conoscenza del saldo o meno delle precedenti negli ultimi due anni. Nell'incertezza della situazione contabile condominiale si ritiene di non conteggiare questo deprezzamento.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

#### CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore compendio: mq. 485,34 x €/mq 1.450,00	€ 703.743,00
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	- € 3.500,00
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri	€ 0,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€ <u>0,00</u>
	<b>Restano € 700.243,00</b>
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15% valore)	- € <u>105.036,45</u>
	<b>Restano € 595.206,55</b>

#### VALORE IMMOBILE

**€ 595.206,55 (cinquecentonovantacinquemiladuecentosei/55)**

## **CONCLUSIONI**

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore, approssimato, del compendio pignorato nella titolarità dell'esecutato sig. xxxx risulta:

**€ 595.000,00**

Con Osservanza

Faenza, 20/02/2024

Il CTU

(Ing. Paolo Melandri)

(documento con firma digitale)

### **Allegati:**

- Relazione fotografica;
- Visura per soggetto;
- Visura storica unità immobiliari;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetrie catastali;
- Titoli abilitativi;
- Certificati Anagrafici Matrimonio esecutato;
- Atto compravendita;